

Prestatieafspraken

Landsmeer

2020



Huudersvereniging Landsmeer



Landsmeer
16 januari 2020

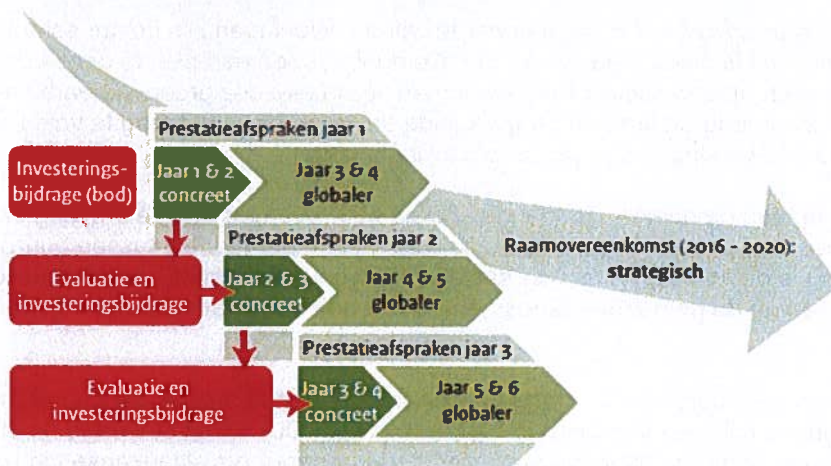
Inhoud

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Introductie | 1 |
| 2. | Beschikbaarheid woningvoorraad | 2 |
| 3. | Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad | 5 |
| 4. | Specifieke doelgroepen | 6 |
| 5. | Kwaliteit en duurzaamheid | 8 |
| 6. | Leefbaarheid | 10 |
| 7. | Wonen, welzijn en zorg | 12 |
| 8. | Woonruimteverdeling | 13 |
| 9. | Achtervang Waarborgfonds Sociale Woningbouw | 14 |
| 10. | Communicatie en overleg | 15 |
| 11. | Monitoring afspraken | 16 |
| 12. | Slotbepalingen | 17 |

1. Introductie

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg gehad in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Schematisch gezien ziet het proces er als volgt uit:



In de Woningwet zijn geen specifieke vormvereisten vastgelegd voor de prestatieafspraken. Wel zijn er een aantal thema's genoemd die in ieder geval terug moeten komen. Dit zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Huisvesting van specifieke groepen
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Liberalisatie en verkoop

In Landsmeer zijn de volgende partijen betrokken bij het maken van deze prestatieafspraken: Woningstichting Eigen Haard, Huurdersvereniging Landsmeer en de gemeente Landsmeer.

De gemeente Landsmeer heeft in 2016 een Woonvisie voor de periode 2016-2024 opgesteld, waarna door Eigen Haard in overleg met de Huurdersvereniging Landsmeer op 28 juni 2019 een bod is uitgebracht. Op basis van de gemeentelijke Woonvisie, het bod van Eigen Haard en de wensen vanuit de Huurdersvereniging Landsmeer zijn op bovenstaande thema's prestatieafspraken opgesteld.

Naast Eigen Haard (912 woningen) zijn ook de corporaties Rochdale (342) en Woonzorg Nederland (24) actief in Landsmeer. De overige ruim 400 huurwoningen zijn in bezit van particuliere verhuurders en vastgoedbeleggers.

Per thema worden in dit document de ambities van de drie partijen naast elkaar gezet waarna gezamenlijke afspraken worden gemaakt. Voor 2020 zijn de afspraken zo concreet mogelijk geformuleerd. Afspraken voor de wat langere termijn zijn meer intentioneel van aard.

Voor 1 juli 2016 is er een verzoek ingediend bij het ministerie van BZK voor het vaststellen van regionale werkgebieden van woningcorporaties. Landsmeer ligt in het werkgebied van corporaties van de Metro-pool Regio Amsterdam (MRA). De MRA is het schaalniveau waarop afstemming plaatsvindt over onderwerpen als huurprijsbeleid, nieuwbouw en woonruimteverdeling.

2. Beschikbaarheid woningvoorraad

Ambitie

Landsmeer is onderdeel van een grotere regio. Wanneer gekeken wordt naar de basiskenmerken van de woningvoorraad in vergelijking met het noordelijke deel van de Stadsregio Amsterdam, neemt Landsmeer een typerende positie in. Het beeld is vergelijkbaar, maar net wat extremer. Het aandeel sociale huur is wat lager, het aandeel koop wat hoger. Er is meer laagbouw en minder hoogbouw en de woningvoorraad is wat jonger.

Elke doelgroep heeft in de basis het recht om in Landsmeer te wonen. Woningen zijn echter schaars en keuzes maken is onvermijdelijk. Het is passen en meten om alle doelgroepen een plek te geven, zeker de doelgroepen die aanspraak maken op een sociale huurwoning en specifieke doelgroepen daarbinnen. De dynamiek op de woningmarkt is beperkt en om aan de groeiende en veranderende vraag te voldoen en daar tijdig op in te spelen is samenwerking, innovatie en creativiteit nodig.

Op dit moment komt de omvang van de doelgroep voor de sociale huur overeen met de omvang van de sociale woningvoorraad. Echter niet iedereen woont passend waar het de verhouding tussen huurprijs en inkomen betreft. De inschatting is dat circa 30% van de sociale huurwoningen "scheef" wordt bewoond. De insteek vanuit de Woonvisie van de gemeente Landsmeer is dan ook dat de sociale woningvoorraad uitgebreid moet worden.

Aan corporaties wordt gevraagd het huurbeleid te matigen voor zowel zittende als nieuwe huurders en in het bijzonder voor de huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau. Ook wordt gevraagd bij mutatie om voldoende betaalbaar aanbod onder de aftoppingsgrenzen te garanderen om slaagkansen in ieder geval niet te laten verslechteren.

Gezien de druk op de sociale huurmarkt zijn partijen terughoudend met de verkoop van bestaande bouw. Als er verkoop plaatsvindt is dat om een volkshuisvestelijke reden, waarbij vooral wordt verkocht in wijken of buurten waar het aandeel sociale huur relatief groot is en waar in meer of mindere mate sprake kan zijn van leefbaarheidsproblemen. Doel van de verkoop is dan om meer menging te krijgen in een wijk of buurt. Ook kunnen er financiële overwegingen zijn, of redenen die te maken hebben met efficiënt beheer om te verkopen uit bestaand bezit.

Afspraken

Sociale huur

2.1

Eigen Haard verhuurt de vrijkomende sociale huurwoningen in Landsmeer conform de landelijke wet- en regelgeving.

2.2

85% van de woningen wordt op dit moment aangeboden met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens van € 651,03 per maand. 8% wordt aangeboden met een huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 720,42 per maand en 7% met een huurprijs daarboven.

| Huurklasse | Percentage |
|---------------------|-------------|
| Tot € 490,50 | 18% |
| € 490,50 - € 651,03 | 67% |
| € 651,03 - € 720,42 | 8% |
| € 720,42 - € 867,05 | 7% |
| Totaal | 100% |

Verkoop sociale huur

2.3

Eigen Haard verkoopt in 2020 geen woningen. Indien er vanuit volkshuisvestelijke, financiële of beheersmatige overwegingen aanleiding voor is kunnen de partijen in overleg treden om deze afspraak te herzien.

Nieuwbouw

2.4

Eigen Haard heeft de afgelopen jaren diverse nieuwbouwprojecten in Landsmeer gerealiseerd. In 2016 is de Fazantenstraat opgeleverd en fase 3 van project Breekoever wordt naar verwachting in 2023 opgeleverd. Op het moment dat er weer nieuwbouwmogelijkheden zijn zetten partijen zich in om hier een programma te realiseren dat een bijdrage levert aan de realisatie van de doelstellingen uit de Woonvisie 2016-2024.

2.5

De gemeente wil vooral de focus leggen op de Oude Keern en bestaande locaties vanuit de verdichtingsstudie. Op het moment dat er een nieuwe locatie voor sociale huur beschikbaar komt, wordt Eigen Haard hierover geïnformeerd door de gemeente.

2.6

Eigen Haard doet een voorstel voor een verdichtingslocatie in de gemeente Landsmeer. Voor deze locatie wordt de haalbaarheid van sloop-nieuwbouw verder onderzocht. Partijen gaan hierover in 2020 verder met elkaar in gesprek met als doel op deze locatie aanbod te realiseren voor doelgroepen uit de woonvisie (senioren, jongeren en/of starters). Partijen zullen zich gezamenlijk inspannen om deze verdichting mogelijk te maken, ieder vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheid. Zo zullen de drie partijen samen optrekken in het bereiken van draagvlak en communicatie naar de bewoners. De gemeente faciliteert o.a. door flexibel te zijn met de parkeernormen en het meenemen van openbare ruimte bij de verdichtingslocatie.

2.7

In 2020 onderzoekt de gemeente Landsmeer in overleg met Eigen Haard op welke locaties mogelijkheden zijn om 'Tiny Houses' te realiseren. Het doel is om een innovatieve en duurzame woonvorm aan te bieden aan de groeiende vraag van woningzoekenden. Onder 'Tiny Houses' wordt verstaan zeer kleine, efficiënt ingerichte, duurzame en mobiele huisjes.

2.8

In 2019 zijn Eigen Haard en Rochdale gestart met het onderzoeken van de haalbaarheid van sloop-nieuwbouw op deze locatie. Eigen Haard en de gemeente Landsmeer spreken af dat het haalbaarheidsonderzoek in 2020 wordt voortgezet.

Doorstroming

Ambitie

Eigen Haard en de gemeente Landsmeer zorgen voor blijvend voldoende kansen en keuzemogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. Dit vraagt om een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, maar vooral ook een voorraad die toegankelijk is. Partijen zullen zich dan ook sterk richten op het vrijmaken van woningen uit de sociale huurvoorraad en op het bevorderen van doorstroming van scheefwoners. Nieuwe en bestaande instrumenten worden ingezet om de doorstroming binnen en uit de sociale huurvoorraad te bevorderen. Aangezien de zelfstandig wonende ouderen kwantitatief in de grootste doelgroep (blijven) vallen en een deel van hen nog in een grote huurwoning woont, kan de gewenste doorstroming van deze ouderen gestimuleerd worden door kleinere en beter passende woningen aan te bieden die vlak bij voorzieningen liggen. Daarnaast zien we dat in Landsmeer een aanzienlijk deel van de woningvoorraad (50%) door de midden en hogere inkomens wordt bewoond (> € 39.055). Een deel van deze groep willen partijen graag laten doorstromen naar een beter passende woning, om uiteindelijk weer een sociale huurwoning beschikbaar te maken. Partijen hebben verschillende instrumenten om deze doorstroming te bevorderen.

Afspraken

2.9

Eigen Haard maakt gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt met de huurderskoepel Alert besproken tijdens het formele adviestraject van de jaarlijkse huurverhoging.

2.10

De extra huurinkomsten die voortvloeien uit de lokale huurverhoging voor hogere inkomens worden gebruikt voor investeringen in duurzaamheid in Landsmeer, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zij tellen daarmee niet mee voor de hoogte van de huursom. Eigen Haard zal deze extra huurinkomsten in 2020 inzichtelijk maken.

2.11

De huidige middensegment huurwoningen worden met voorrang aangeboden aan huurders die een sociale huurwoning in Landsmeer achterlaten. De hoogte van de huurprijs wordt afgestemd op de betaalbaarheid voor die doelgroep. Er worden in 2020 geen woningen geliberaliseerd.

2.12

De gemeente Landsmeer zal zich inspannen om eigenaren van middeldure huurwoningen te stimuleren om deze met voorrang te verhuren aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in Landsmeer achterlaten.

2.13

Alle middensegment huurwoningen van Eigen Haard (7%) zijn in 2016 verplicht overgedragen naar de niet-DAEB tak. Dit zijn meer woningen dan de eerdere ambitie van 4% middensegment huur uit de portefeuillestrategie van Eigen Haard. Gezien de gezamenlijke ambitie om door verdichting nieuwbouw in de sociale huur te realiseren, zal Eigen Haard deze woningen vooralsnog met een middensegment huurcontract blijven verhuren. Op het moment dat voor het einde van de looptijd van deze prestatieafspraken blijkt dat er geen nieuwbouw in de sociale huur gerealiseerd zal worden in de nabije toekomst, treden partijen met elkaar in overleg.

3. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad

Ambitie

Betaalbaarheid is meer dan ooit een belangrijk onderwerp binnen de volkshuisvesting. Onder andere door de nieuwe Woningwet is er een aantal maatregelen genomen die de betaalbaarheid voor zittende huurders en nieuwe huurders verbeterend. De invoering van de huursom en de passendheidstoets zijn hierbij de belangrijkste maatregelen. Daarbij heeft Eigen Haard middels haar nieuwe portefeuillestrategie ook een nieuwe weg ingeslagen, waarbij betaalbaar wonen als hoogste prioriteit is aangewezen. Partijen streven ernaar om sociale huurwoningen aan te bieden in verschillende huurklassen voor verschillende inkomensgroepen. Daarbij regelt de passendheidstoets de match tussen inkomen en huur voor nieuwe huurders.

Huurprijsbeleid: inzet huursombenadering.

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die relatief goedkoop zijn, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom). Vanaf 2017 vallen ook de huurstijgingen door huurharmonisatie binnen de maximale huursom. Deze is vastgesteld op inflatie + 1%.

Afspraken

3.1

Het wetsvoorstel 'wijziging huursomstijging' ligt momenteel ter instemming bij de Tweede Kamer. Als deze nieuwe wet van kracht is krijgt Eigen Haard de mogelijkheid om de huursom van de sociale huur boveninflatoir (maximaal 1 procentpunt) te verhogen. Of er toepassing en zo ja wat de exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) zal zijn, van de boveninflatoire huurverhoging wordt met de huurderskoepel Alert tijdens het formele adviestraject van de jaarlijkse huurverhoging apart overeengekomen. Hierbij kan differentiatie met het oog op lokale verschillen binnen het werkgebied van Eigen Haard aan de orde zijn.

3.2

Eigen Haard benut de ruimte die er is binnen de huursom. In principe wordt dit zoveel mogelijk gedaan door de jaarlijkse huurverhoging. Bij mutatie worden de huren niet of nauwelijks verhoogd, waardoor er blijvend betaalbare woningen vrijkomen.

Passend en betaalbaar toewijzen.

Ambitie

Uitgangspunt is dat bewoners een huur betalen die past bij hun inkomen. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen (€ 619,01 en € 663,40 prijspeil 2020) toewijzen. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. Doel van deze regeling is dat nieuwe huurders niet een dure huurwoning accepteren, maar één die past bij het inkomen.

Afspraken

3.3

Eigen Haard zet in om 100% passend toe te wijzen. De 5% vrije ruimte wordt niet bewust 'opgevuld'.

3.4

Eigen Haard zet bij renovatieprojecten het woonlastenmodel in. Hierbij worden huurders geïnformeerd over een passende en betaalbare huur, rekening houdend met energielasten en de samenstelling van het huishouden.

4. Specifieke doelgroepen

Ambitie

In de gemeente is een veelheid aan voorzieningen aanwezig, gericht op verschillende doelgroepen. Vanwege de nog steeds toenemende vergrijzing is er relatief veel inzet op voorzieningen voor ouderen. Deze vergrijzing zal de komende decennia nog van grote invloed zijn. Om de diversiteit, maar tegelijkertijd ook de vitaliteit, binnen de gemeente te behouden is het noodzakelijk om naast voldoende woonruimte, ook voldoende voorzieningen voor jongeren binnen de gemeente te behouden. Investeren in de jeugd, die heeft tenslotte de toekomst, is en blijft nodig. Onder jongeren verstaan we onze inwoners tussen de 18 en 28 jaar.

Afspraken

Jongeren

4.1

Eigen Haard wijst een deel van de woningvoorraad specifiek toe aan de doelgroep jongeren. De verhuur van deze jongerenwoningen gaat middels een tijdelijk vijfjaarscontract. De inschrijfduur bij WoningNet blijft doorlopen. Eigen Haard heeft iets meer dan 50 woningen voor deze groep gelabeld in Landsmeer. Een derde deel daarvan ten behoeve van jongeren tot 23 jaar en de rest ten behoeve van jongeren tussen 23 en 28 jaar.

Senioren

Ambitie

Vanuit het rijksbeleid worden mensen aangemoedigd zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. De woningvoorraad is hier nog niet op toegerust. Bovendien is een sociaal netwerk van groot belang. Veel inwoners van Landsmeer wonen al decennia in dezelfde eengezinswoning. Verhuizen naar een woning die beter toegankelijk is voor mensen met (beginnende) fysieke beperkingen en betere voorzieningen wordt vaak pas een optie op het moment dat deze woning binnen de vertrouwde wijk of buurt ligt. Partijen streven ernaar om de groep senioren de komende jaren zo veel mogelijk passend te laten wonen, zowel qua woning als qua woonomgeving. Hiervoor is een aantal instrumenten beschikbaar.

Afspraken

4.2

Partijen willen nieuw aanbod realiseren voor senioren om de doorstroming van ouderen te stimuleren van eengezinswoningen naar een meer passende woning. Op het moment dat er substantieel nieuw aanbod beschikbaar komt gaan de gemeente Landsmeer en de corporaties in gesprek om een doorstroomregeling zoals Van Groot naar Beter in te zetten. De gemeente zal zich op dat moment inzetten om budget vrij te maken om de regeling Van Groot Naar Beter voor senioren nog aantrekkelijker te maken. Dit geld kan worden ingezet voor een verhuiskostenvergoeding. In 2020 zal Eigen Haard bij mutaties in Cassandrahof en Ereprijs Hof deze woningen met voorrang aanbieden aan senioren uit Landsmeer vanuit de 25% lokale vrije beleidsruimte van de gemeente.

Statushouders

Ambitie

Partijen voeren de rijkstaakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders uit. Elk jaar blijkt het erg lastig om de taakstelling te halen. Partijen zien het halen van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij ook andere partijen naast Eigen Haard een rol kunnen spelen in de huisvesting van deze doelgroep. Naast het behalen van de taakstelling, spannen partijen zich gezamenlijk in voor een spoedige integratie van statushouders. Met het oog op het goed verlopen van de integratie

wordt ook ingezet op een gespreide huisvesting van de statushouders. Ook wordt gestuurd op passende toewijzing van statushouders. Dat wil zeggen dat alleenstaande statushouders zo veel mogelijk in kleinere woningen worden gehuisvest. Hiervoor is het nodig dat er meer inzicht komt in alleenstaande statushouders met zogenaamde toekomstige nareizigers.

Afspraken

4.3

In 2020 vindt er in principe om de twee maanden een functioneel overleg plaats tussen de woningcorporaties Eigen Haard en Rochdale, COA, Vluchtelingenwerk Nederland en de gemeente Landsmeer, om de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders te realiseren. De voorwaarden zijn: deelname van bovenstaande partijen, delen van vooraf opgestelde agenda en rouleren van de vergaderlocatie onder de partijen. Het doel is om gezamenlijk de voortgang te monitoren, in te spelen op de actualiteit en zodoende op een creatieve manier oplossingen te bedenken voor een gewenste spreiding van, en passende toewijzing voor statushouders.

4.4

Vanwege het substantieel aandeel van Eigen Haard in de sociale woningvoorraad, nemen zij de eerste verantwoordelijkheid voor huisvesting van statushouders. De gemeente betreft en zoekt, naast Eigen Haard, ook andere partijen en huisvestingsmogelijkheden bij het behalen van de taakstelling.

4.5

De gemeente spant zich in om de integratie van de statushouders te bevorderen. Huurdersvereniging en Eigen Haard ondersteunen de gemeente daarbij.

Bijzondere doelgroepen

4.6

In 2020 gaan de sociaal beheerders van de woningcorporaties Eigen Haard en Rochdale, Wmo-consulenten van de gemeente Landsmeer, wijkagenten en het lokale netwerk van hulpverleners twee keer per jaar met elkaar in overleg om de samenwerking rondom kwetsbare groepen in Landsmeer verder te ontwikkelen.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

Ambitie

Partijen hebben de ambitie om een reductie van de woonlasten te realiseren door een versnelde verduurzaming van de woningvoorraad, waarmee de energielasten worden beperkt. Hierbij willen we open staan voor initiatieven vanuit bewoners op het gebied van duurzaamheid en het zelf aanbrengen van voorzieningen als zonnepanelen.

De ambitie van Eigen Haard is om in de komende 10 jaar alle woningen met een E, F of G label energetisch te verbeteren. Dit gebeurt middels renovatie van complexen, een separate energetische aanpak van complexen, collectieve verketelingsprojecten en waar mogelijk bij mutatie van woningen.

Afspraken

Nieuwbouw

5.1

Alle nieuwbouwwoningen in Landsmeer worden met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 of lager gerealiseerd (voorheen energielabel A).

Verduurzaming bestaande voorraad

5.2

Bij renovatie streven wij naar een Energie-Index (EI) van 1,4 of lager (voorheen label B). Ook bij onderhoud, zoals het vervangen van een CV-ketel wordt vaak een indexstap gemaakt.

5.3

Voor de complexen met E, F, en G-labels gaat Eigen Haard binnen nu en 5 jaar starten met de planvorming voor de benodigde ingreep. Met name energetische maatregelen, veiligheid en comfortverbetering zijn hierbij belangrijk. In het bod wordt jaarlijks een update van de planning gegeven.

5.4

Bij de komende projecten van Eigen Haard in Landsmeer zal specifiek aandacht zijn voor de realisatie van woningen voor specifieke doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie, die momenteel onvoldoende mogelijkheden hebben om in Landsmeer te wonen.

Bewustwording en informeren huurders over duurzaamheid

5.5

Eigen Haard vindt het belangrijk huurders te stimuleren bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten én het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energiegebruik:

- Eigen Haard geeft haar huurders na renovatie en verduurzaming een energieadvies.
- de wijkbeheerders zijn getraind om advies te geven.
- Eigen Haard zoekt samenwerking zoeken met lokale partners om energiecoaches in te zetten. Daar waar nog geen lokale partijen actief zijn op dit gebied, gaan we gezamenlijk op zoek.

5.6

De Huurdersvereniging en Eigen Haard zorgen er blijvend voor dat huurders op de hoogte komen en blijven van duurzaamheidsmaatregelen:

- de Huurdersvereniging laat huurders weten welke mogelijkheden er zijn in deze gemeente;
- inventariseert opnieuw wat de behoeften zijn van huurders voor verbetering in hun woning en omgeving (bijvoorbeeld isolatie, ledverlichting en zonnepanelen);
- bij vragen over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing, energie opwekken en financieringsmogelijkheden kan het Duurzaam Bouwloket worden benaderd;
- wijst huurders op hun eigen mogelijkheden spaarzaam om te gaan met energie.

Samenwerking

5.7

Partijen bespreken aan de hand van de jaarlijkse plannen op welke wijze de communicatie naar bewoners gaat plaatsvinden en wat de rol van partijen hierbij is. Ook worden de mogelijkheden besproken om investeringen in gebouwen en openbare ruimte op elkaar af te stemmen.

6. Leefbaarheid

Ambitie

In Landsmeer spelen geen grote issues op het gebied van de leefbaarheid. Er is vrijwel geen overlast en binnen de gemeenschap bestaat er een hoge mate van cohesie en saamhorigheid. Er is een hoog voorzieningenniveau en het openbaar vervoer is prima. Er zijn wel twee aandachtspunten. De eerste is de toegankelijkheid van de openbare ruimte met het oog op de toenemende vergrijzing. Het tweede punt is dat de inbraakcijfers in Landsmeer aan de hoge kant liggen. Gezamenlijk gaan de betrokken partijen, ieder vanuit de eigen primaire verantwoordelijkheid, extra inzet plegen om deze cijfers naar beneden te krijgen.

Eigen Haard hecht veel waarde aan leefbaarheid en participatie. Elke buurt heeft zo zijn sterke en zwakke punten. In sommige buurten gaat het vanzelf goed, andere buurten hebben hulp nodig. Dan verhogen we onze inzet, bijvoorbeeld met wijkbeheerders of medewerkers Zorg en Overlast. In geval van burenruzies wordt Beter Buren ingezet. Ook ondersteunen we bewoners die verantwoordelijkheid nemen en initiatieven ontplooiën. Regelmatig wordt overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Landsmeer. Voor wat betreft de veiligheid heeft Eigen Haard een regeling waarbij een deel van de inbraakwerende maatregelen vergoed wordt.

De gemeente Landsmeer vindt het verder belangrijk om mogelijkheden te creëren voor zelfbeheer door huurders in én rond de woning, zij het dat hier verstandig mee moet worden omgegaan en de woonveiligheid niet in het geding mag komen.

Afspraken

Leefbaarheid

6.1

Eigen Haard levert een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid. In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan. De activiteiten van Eigen Haard op het gebied van de leefbaarheid liggen in lijn met de Woningwet en het Btiv en zijn op hoofdlijnen beschreven in het bod dat in juni 2018 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderwerp van gesprek in de reguliere woonoverleggen.

6.2

Partijen bekijken bij de jaarlijkse herijking van de prestatieafspraken of er voor het komende jaar nog specifieke acties nodig zijn op het vlak van de leefbaarheid en participatie in Landsmeer. In Q1 2020 wordt een inventarisatie van de onderhoudsstaat van de achterpaden gedaan. De HVL en de gemeente worden over de uitkomsten geïnformeerd.

6.3

Bij acute knelpunten in de leefbaarheid veroorzaakt door individuele (overlast) gevallen treden partijen (daaronder begrepen alle in Landsmeer werkzame woningcorporaties) in overleg om tot een spoedige gezamenlijke oplossing te komen.

6.4

Voor de bestrijding van woonfraude gaan Eigen Haard en de gemeente in 2020 een AVG-proof convenant afsluiten, waarin de gegevensuitwisseling vanuit de BasisRegistratie Personen wordt vastgelegd. In Q1 zal het gesprek hierover starten.

Veiligheid

6.5

Bij nieuwbouw, groot onderhoud en renovaties zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) worden toegepast op die onderdelen waar Eigen Haard direct invloed op heeft. De veiligheid in de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Landsmeer.

6.6

Bij mutatie verbetert Eigen Haard waar mogelijk de inbraakwerendheid van woningen, bij voorkeur op het niveau van het PKVW. Ook individuele huurders kunnen hiertoe een verzoek indienen bij Eigen Haard.

6.7

In de communicatie met de huurders zal de Huurdersvereniging Landsmeer extra aandacht besteden aan onderwerpen met betrekking tot veiligheid en leefbaarheid.

6.8

Eigen Haard voert in 2020 een quickscan uit op brandveiligheid van woningen die niet op de projectenlijst staan.

7. Wonen, welzijn en zorg

Ambitie

Het aandeel senioren met een leeftijd van 75 jaar zal in Landsmeer tot 2040 oplopen tot 17% van de bevolking. Het overgrote deel daarvan zal langer zelfstandig thuis blijven wonen. Er zal dus meer aandacht nodig zijn om hen in hun huidige woning te faciliteren met voldoende en adequate zorg- en dienstverlening. Voor diegenen die niet zelfstandig kunnen blijven wonen zijn kleinschalige woonvormen nodig.

In de bestaande woningvoorraad richt Eigen Haard zich op functionele aanpassingen in de woning en de ondersteuning van de huurders daarbij. De verantwoordelijkheid voor zorg- en dienstverlening ligt echter bij andere partijen. Eigen Haard heeft hier wel een signalerende rol en houdt hiervoor nauw contact met WonenPlus Landsmeer. Om de doorstroming naar een geschiktere woning te bevorderen biedt Eigen Haard het "Van Groot naar Beter" concept aan.

Afspraken

Woonvormen

7.1

In 2020 brengen partijen samen de vraag naar seniorenwoningen in kaart. Vervolgens wordt het beschikbare aanbod in beeld gebracht zodat de behoefte aan seniorenwoningen onder Landsmeeders duidelijk wordt.

7.2

De gemeente Landsmeer gaat in 2020 met Eigen Haard in gesprek over de mogelijkheden om de uitstroom van Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, die vanaf 2021 wordt gedecentraliseerd naar de gemeente, op te vangen.

Samenwerking

7.3

De gemeente Landsmeer zorgt er in 2020 voor dat er afspraken worden gemaakt met zorgaanbieders en woningcorporaties over verlening van zorg aan huis en eventuele noodzakelijke begeleiding, over kleine woningaanpassingen en over toewijzing met voorrang van aangepaste woningen aan woningzoekenden die daarvoor geïndiceerd zijn.

7.4

De samenwerking met Wonen Plus Landsmeer wordt voortgezet en geïntensiveerd. Er is voor de verhuisbegeleiding bij renovatieprojecten van Eigen Haard een overeenkomst gesloten met Wonen Plus Landsmeer. Zij gaan extra begeleiding bieden aan kwetsbare en oudere huurders en werken hierin nauw samen met de bewoners en aannemer.

8. Woonruimteverdeling

Ambitie

Landsmeer maakt onderdeel uit van een regionale- en een landelijke woningmarkt. Vrije vestiging is de basis van de nieuwe Huisvestingswet. Partijen streven naar zoveel mogelijk keuzevrijheid voor woningzoekenden en dus zo min mogelijk intervensies in de woonruimteverdeling. De gemeente Landsmeer wil, vanwege de druk op de lokale woningmarkt, de maximale ruimte benutten die de wet biedt om ingezetenen voorrang te geven.

Maximaal 25% van de verhuringen mag met voorrang aan ingezetenen worden toegewezen. Mits de gemeenten regionale afspraken maken over de opvang van sv-urgente en sociaal- en medische urgente, kan deze vrije ruimte worden verhoogd naar 50%. Landsmeer is voornemens hier gebruik van te maken. Daardoor ontstaat de mogelijkheid maximaal in te zetten op de benutting van het lokale voorrangslabell.

Afspraken

8.1

Eigen Haard biedt maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan ingezetenen aan. Deze voorrang wordt voornamelijk gebruikt voor jongeren en senioren.

8.2

Eigen Haard heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen een vrije beleidsruimte van 5%. Binnen deze 5% kan Eigen Haard afwijken van de regionale spelregels om specifieke problemen op te lossen. Eigen Haard maakt jaarlijks de invulling van deze vrije beleidsruimte inzichtelijk.

8.3

Jaarlijks worden voor het volgende kalenderjaar percentuele afspraken gemaakt over de labeling van bij mutatie vrijkomende woningen voor diverse voorrangregelingen. Hierbij wordt zoveel als mogelijk ingezet op voorrang voor woningzoekenden vanuit Landsmeer.

9. Achtervang Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De investeringen in de ontwikkeling en renovatie van sociale huurwoningen in de gemeente Landsmeer door Eigen Haard (of een andere corporatie) worden gefinancierd met leningen die een garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen. Het WSW wordt op haar beurt gegarandeerd door het verstrekken van een achtervanggarantie door Nederlandse gemeenten en de Nederlandse staat. Het WSW verstrekt op iedere lening die een corporatie aan wil trekken een borgstelling aan financiers op de betaling van rente en aflossing mocht de corporatie dit onverhoopt niet zelfstandig meer kunnen doen. Op iedere lening wordt gelijktijdig een garantie van een gemeente en de Nederlandse staat gegeven. Het gebruik van het WSW en de garantie van de gemeenten en de Nederlandse staat stelt corporaties in staat zich tegen gunstige voorwaarden te financieren.

Afspraak

9.1

In 2020 verwacht Eigen Haard voor de gemeente Landsmeer geen nieuwe WSW garanties nodig te hebben om de investeringen in sociale huurwoningen te realiseren. Zodra er weer garanties nodig zijn gaan Eigen Haard en de gemeente hierover in gesprek.

10. Communicatie en overleg

Ambitie

Voor het draagvlak van voor de prestatieafspraken is het van belang dat Eigen Haard, de gemeente Landsmeer en de Huurdersvereniging Landsmeer met gelijklopende boodschap naar buiten treden. Van belang is verder dat partijen de samenwerking verbeteren. In dat kader worden er jaarlijks overleggen op bestuurlijk en ambtelijk niveau georganiseerd.

Afspraken

10.1

Partijen hebben tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken. Het gaat hierbij onder andere om de volgende zaken:

- Totstandkoming en monitoring prestatieafspraken.
- Gezamenlijke vorming c.q. afstemming ten aanzien van beleid van bijvoorbeeld: strategisch voorraadbeleid, verkoop en liberalisatiebeleid, huurbeleid, ruimtelijke plannen, gebiedsvisies, ontwikkelingen in de bestuurlijke samenwerkingsregio's.
- Jaarlijkse cyclus van planning en evaluatie: partijen maken helder wat de voornemens zijn en stemmen plannen onderling af.
- Wederzijds inzicht geven in elkaars mogelijkheden en beperkingen op het vlak van onder andere procedures, subsidies en investeringsruimte.
- Leefbaarheids- en veiligheidsvraagstukken.

10.2

Partijen hebben minimaal drie maal per jaar een woonoverleg op ambtelijk niveau over zowel beleidsmatige als uitvoeringszaken. In dit overleg worden bijvoorbeeld de volgende zaken besproken:

- Delen van informatie en afstemming beleid van gemeente en Eigen Haard.
- Gezamenlijke beleidsontwikkeling.
- Uitvoering en monitoring prestatieafspraken.
- Voorbereiding bestuurlijk overleg.
- Voorbereiding overleggen regionaal samenwerkingsverband.
- Woonruimteverdelingsafspraken.

11. Monitoring afspraken

Ambitie

Het is belangrijk om de gemaakte afspraken goed te monitoren. Alleen zo wordt duidelijk of de ambities verwezenlijkt worden. Op het moment dat geconstateerd wordt dat afspraken niet langer nagekomen kunnen worden dan wordt dit besproken in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.

Afspraken

11.1

Eigen Haard brengt in mei 2020 een verslag uit van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2019. Hiervan maken onderdeel uit:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
- De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
- De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Landsmeer.
- Een analyse van de verhuur van geliberaliseerde en bestaande vrije sector huurwoningen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2019.

11.2

Jaarlijks verschaft Eigen Haard in het eerste kwartaal in het Bod inzicht in de energielabels van de woningvoorraad in Landsmeer. De peildatum hiervoor is 1 januari.

11.3

Partijen delen gegevens die voortkomen uit woningbehoefte- en bewonersonderzoeken. Op basis van het gemeentelijk onderzoek wordt de noodzakelijke omvang van de sociale huurvoorraad gemonitord. Eigen Haard stelt de gemeente gegevens met betrekking tot de mate van scheefwonen in haar woningvoorraad ter beschikking.

11.4

Partijen delen resultaten uit onderzoek naar leefbaarheids- en veiligheidsvraagstukken, voor zover dat past binnen de privacywetgeving. Deze resultaten worden betrokken in de jaarlijkse cyclus van planning en evaluatie.

12. Slotbepalingen

Afspraken

12.1

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2021. Zij treedt in werking per 1 januari 2020. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover beide partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

12.2

Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Landsmeer gelegen woningbezit van Eigen Haard (of hun rechtsopvolgers).

12.3

De in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en getallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden en inzichten en de consequenties daarvan en gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor aanbiedingsafspraken, als gevolg van de herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw beleid door de gemeenteraad van Landsmeer.

Landsmeer,
16 januari 2020

**Woningstichting
Eigen Haard**



De heer A. Halm
Bestuursvoorzitter

Gemeente Landsmeer



Mevrouw M. Elfferich
Wethouder

**Huurdersvereniging
Landsmeer**



De heer P. Roest
Voorzitter

